

DEPARTEMENT DU RHÔNE



**PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision**

**ENQUETE PUBLIQUE
(Du mercredi 18 décembre 2024 au vendredi 24 janvier 2025)**

AVIS et CONCLUSIONS

Tribunal Administratif de LYON

Dossier n° : E24000077/69

Commissaire Enquêteur : Gilbert HALEPIAN

Table des matières

1	Préambule :	2
1.1	Contexte et objectifs du projet :.....	2
1.2	Modalité de l'enquête publique :.....	4
2	Conclusions et avis motivés :	4
2.1	Sur le dossier :.....	4
2.2	Sur la publicité :.....	6
2.3	Sur la procédure et le déroulement de l'enquête :.....	6
2.4	Sur l'évaluation environnementale :.....	8
2.5	Sur les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe :.....	9
2.6	Sur les observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage :.....	14
3	Avis du commissaire enquêteur :	17

1 Préambule :

1.1 Contexte et objectifs du projet :

Contexte :

Il s'agit de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lentilly, le dernier en date de 2020 ayant été annulé, c'est le PLU de 2013 qui est en vigueur, qui a été l'objet de 5 modifications.

Le Conseil municipal avait prescrit la révision du PLU selon la délibération n°D20-72 DU 4 novembre 2020, et c'est par l'arrêté municipal n°2024-142, en date du 12 novembre 2024 que l'ouverture de l'enquête a été prescrite.

Objectifs du projet :

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique liste les principaux objectifs poursuivis par la révision du PLU, je les présente ici, regroupés par thèmes tel qu'on le lit dans différentes délibérations du conseil municipal :

Méthode :

- Permettre aux habitants de s'approprier les contraintes imposées par le droit de l'urbanisme,

Habitat :

- Augmenter l'offre en logements en particulier dits sociaux pour favoriser sur la commune une mixité sociale et générationnelle,
- Faciliter la reconquête du parc ancien, pour permettre la réhabilitation des bâtiments vacants en logements.

Développement urbain :

- Permettre la densification du centre de la commune mais en préservant l'harmonie architecturale d'ensemble, et prévoir la création d'îlots de fraîcheurs et de zones végétalisées ouvertes aux publics

Economie locale :

- Permettre une extension raisonnable et contrôlée de la zone d'activité du Charpenay,
- Préserver la centralité commerciale du centre bourg

Cadre de vie :

- Planifier l'implantation des équipements publics nécessaires pour accompagner la croissance démographique de la commune et l'évolution des besoins des habitants
- Planifier un maillage de déplacements en modes doux
- Soutenir l'agriculture locale.

Environnement :

- Intégrer des exigences énergétiques et environnementales
- Favoriser l'implantation d'équipements de production d'énergies renouvelables

Dans le rapport de présentation-tome 2 : Justifications des choix, il est écrit que le parti d'aménagement est de valoriser les conditions d'attractivité de la commune tout en maîtrisant la qualité du développement et du cadre de vie, et que le projet inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de :

- Conforter le rôle de centralité secondaire de Lentilly au sein de la CCPA : équilibre entre attractivité pour ne pas être déclassé, développement et maîtrise budgétaire.
- Poursuivre la diversification résidentielle : adaptation à la diversité, l'évolution des besoins, et production de logements sociaux.
- Maintenir et renforcer l'attractivité économique : articulation avec la CCPA, développement des emplois pour éviter la résidentialisation, et conforter l'offre commerciale de proximité.
- Maîtriser les coûts induits par le développement
- Valoriser les équipements et pouvoir accompagner les besoins : en particulier équipements sportifs et périscolaires
- Préserver la ressource agricole : intention exprimée de préservation des terres agricoles, et souhait exprimé d'une conversion vers une agriculture plus proche des consommateurs
- Valoriser les patrimoines : bâti, paysager, et naturel, notamment le réseau de zones humides, et de haies.

Enfin, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** établit 4 orientations qu'il décline en objectifs :

Orientation n°1 : Trouver un équilibre entre la nécessaire production de logements, la maîtrise du développement et la qualité résidentielle

Objectif 1.1. Choix d'une croissance démographique à 1,5% (environ 70 logements /an)

Secteurs de développement : recentrage sur le bourg (foncier nu, dents creuses), les quartiers bâtis le long de la RN7, est également évoqué le renouvellement urbain, extension de l'enveloppe bâtie (parcs, Laval partie Ouest).

Objectif 1.2 Renforcement et le développement des équipements publics, et des réseaux.

Objectif 1.3 Offrir des possibilités de logements correspondant à une large gamme de besoins et promouvoir un habitat durable

Objectif 1.4 : Calcul de la consommation d'espace, précédé de la redite de principes d'aménagement : au centre bourg, densification par mobilisation des dents creuses, et des espaces de renouvellement urbain, en l'encadrant avec des dispositions architecturales et paysagères, interdire l'urbanisation dispersée sur les terres agricoles et naturelles,

Orientation n°2 : Valoriser l'espace urbain du bourg et organiser des mobilités moins pénalisantes pour l'environnement :

Objectif 2.1 : Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers les centralités., par le développement des modes doux, du co-voiturage, l'aménagement d'un pôle multimodal, un développement résidentiel au bourg ou à la gare.

Objectif 2.2 : Confirmer la qualité du centre et élargir la centralité du bourg, il s'agit de préserver l'identité historique du centre bourg, maintenir son caractère végétalisé, renforcer son offre de commerces.

Orientation n°3 : Lentilly une commune active où la diversité économique doit accompagner le développement démographique

La déclinaison est faite en 4 objectifs :

- Commerces et services en centralité : centre bourg, le long de la RN7, développement rez-de-chaussée commerciaux pour accompagner le développement de l'habitat.
- Au plan économique :
Zone du Charpenay : zone prioritaire pour l'industrie, l'artisanat, et les services (hors commerces)
Développement des entreprises hors zones d'activité
Reprise des friches (l'Européenne, Moiry)
Qualité environnementale des secteurs économiques : production d'ENR, imperméabilisation réduite, végétalisation, accessibilité vélos, piétons.
- Développement du tourisme et des loisirs
- Activités agricoles et gestion qualitative de la ressource forestière : permettre la pérennisation de l'activité agricole en préservant le foncier nécessaire, faciliter la diversification, encourager le renforcement des filières de commercialisation.

Orientation n°4 : Préserver et valoriser les patrimoines qui font le caractère de la commune et engager plus fortement le développement urbain dans la qualité environnementale et énergétique.

4.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

4.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

4.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

1.2 Modalité de l'enquête publique :

L'autorité organisatrice est la commune de Lentilly.

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur par une décision du tribunal administratif en date du 02/08/2024 (dossier n°E24000077/69) pour procéder à l'enquête publique concernant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Lentilly

J'ai renvoyé dès réception de la décision, l'attestation certifiant « ne pas avoir été amené à connaître soit à titre personnel, soit à titre professionnel quelconque du projet susvisé soumis à l'enquête publique et pouvoir en conséquence être désigné en qualité de commissaire enquêteur sans que les dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement et de l'article 9 du décret du 23 avril 1985 se trouvent méconnues ».

2 Conclusions et avis motivés :

2.1 Sur le dossier :

(Art. R 153-8 du code de l'urbanisme et R 123-8 du code de l'environnement)

Le dossier comprenait les pièces suivantes :

Sommaire du dossier (2p)

Procédure :

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique n°2024-142 (5p)

Délibération conseil municipal, actant la mise en révision du PLU, 4 novembre 2020 (6p)

Délibération conseil municipal 19 juin approuvant la procédure de concertation avec en annexe, le Bilan concertation(6p) D 24-35

Délibération conseil municipal 19 juin PLU – Révision générale -Arrêt du PLU (11p) D 24-36

Publicité :

Avis d'insertion : Le Progrès, Le Pays 28 novembre et 19 décembre 2024

Avis d'enquête publique

Dossier du PLU :

Bilan de la concertation (25p)

Evaluation environnementale (87p) + annexes (93p) :

- Diagnostic écologique Parc de la Mairie (63p)

- Diagnostic écologique – Période estivale (19p)

- Diagnostic écologique – Période hivernale (11p)

1.1 Rapport de présentation – Tome 1 : Diagnostic territorial (276p)

1.2 Rapport de présentation – Tome 2 : Justifications des choix (161p)

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (31p)

3.1 Règlement écrit (132p)

3.2 Règlement graphique :

- Plan de zonage commune entière

- Plan de zonage zoom sur le centre de la commune

3.3 Liste des emplacements réservés (3p)

4 Annexes

4.1 Servitudes d'utilité publique :

- Liste des SUP (18p)

- Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNI) de l'Yzeron (Arrêté + Plan)

- Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNI) de la Brévenne et de la Turdine (Arrêté + Plan)

- SUP I3 GRT Gaz (8p)

- Notice explicative SUP T1 SNCF (16p)

4.2 Annexes sanitaires :

- Assainissement (29p)

- Défense incendie (8p)

- Syndicat Intercommunal des Eaux du Val d'Azergues (SIEVA) : cartes Lentilly Nord, Ouest, Sud

4.4 Classement sonore des voies (23p)

4.5 Liste des lotissements (2p)

4.6 Zones de présomption de prescription archéologique (5p)

4.7 Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (3p)

5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A ma demande, de documents plus directement accessibles au public, la mairie a ajouté :

- Note au titre des articles R 123-5 alinéa 1, et R 123-8 2° du code de l'environnement (37p)
- Informations synthétiques sur l'enquête publique (12p)

Avis de la MRAe et des Personnes publiques Associées (PPA) :

Avis de la MRAe (17p)

Avis des Personnes Publiques Associées :

- GRT Gaz (9p)
- RTE (6p+7p fiches générales)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (2p)
- Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL) (10p) + décision (4p)
- Chambre d'Agriculture (7p)
- CNPF (1p)
- Préfecture du Rhône (9p)
- CDPENAF (2p)
- Conseil départemental (3+2p)
- Commune de Sainte Consorce (1p)
- Commune de Sourcieux les Mines (1p)
- Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) (13+3p)
- INAO (1p)

A noter :

La mairie m'a remis le dernier jour de l'enquête le 24 janvier 2025, un **courrier de « demande de modifications du règlement écrit »**, qui consiste en des « incohérences ou erreurs matérielles » qu'il lui semble important de régulariser. Ce document ne figurait donc pas dans le dossier, il est reproduit en annexe du rapport.

Analyse et commentaire du commissaire enquêteur :

Pour l'essentiel les modifications proposées ne changent pas la portée générale du PLU, et intègrent il me semble pour certaines des remarques produites par les PPA ou issues de contributions.

Pour autant, deux modifications proposées ne me paraissent pas cohérentes avec la révision du PLU :

Page 25 : paragraphe G. Règles applicables aux éléments identifiés par la trame « Espaces végétalisés et boisements » : une autorisation d'implantation d'annexes

Page 82 : paragraphe c) « Dispositions spécifiques applicables par zone » : conditions de minoration du coefficient de pleine terre pour les zones U.

Je n'ai aucune objection concernant les autres dispositions de ce document.

Par ailleurs le dossier, était consultable dès le 18 décembre :

- Version papier : en mairie aux heures habituelles d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 11h30 et de 15h00 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 11h30.
- Sur le site web de la mairie - <https://www.mairie-lentilly.fr/>
- Sur le registre numérique mis en place pour cette enquête – <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-lentilly.fr>

Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier était complet, disponible en version papier et numérique sur le registre mis en place pour cette procédure.

Etant donné le volume de lecture, j'ai demandé à la mairie un document plus facilement accessible, qui permette une première prise de connaissance du dossier, ce qu'elle a fait sous la forme de deux documents (une note, une synthèse).

On peut regretter de manière générale, le principe d'organisation des textes sans numérotation, assis uniquement sur la typographie, et la couleur des caractères, qui rend difficile la lecture lorsqu'il s'agit de documents volumineux. Concernant le document des OAP, et la liste des Emplacements réservés : les informations concernant ces sujets, qui parfois les justifient, les expliquent, que l'on trouve dans plusieurs documents (Rapport de présentation, Evaluation environnementale, voire PADD), auraient pu être réunies ou synthétisées, dans le document porteur.

Le rapport de présentation est très bien documenté :

Le premier tome sur le diagnostic territorial, décrit et analyse en 276 pages le territoire selon 5 thématiques : analyse paysagère, l'état initial de l'environnement, l'environnement humain, le contexte démographique et l'habitat, le contexte économique.

Chaque partie se termine par une synthèse présentant les points forts, les points de vigilance, et les enjeux.

Le tome 2 intitulé « justification des choix » : présente les grands principes d'aménagement, fait le point sur la consommation foncière, la cohérence des OAP et du règlement avec le PADD, fait le point sur le zonage du PLU, puis dans « autres points d'explications » développe certains sujets tels que : la mixité sociale, le trame verte et bleue, les emplacements réservés... Ce document remplit son rôle en ce qu'il permet de comprendre les choix de la mairie.

L'Évaluation environnementale, comportait comme il est exigé, un résumé non technique. Elle présentait au plan environnemental les objectifs du PLU, raisons des choix, incidences, et terminait par un tableau de mise en place du suivi, elle était complétée par des diagnostics réalisés sur le parc de la mairie (voire plus loin l'analyse faite).

Le règlement écrit est bien organisé, l'utilisation de tableaux pour certaines dispositions ou règles, de schémas contribue à sa compréhension.

Le règlement graphique (deux cartes, dont une constituant un zoom) comportait une erreur de légende qui sera rectifiée, concernant la zone As qui était indiquée Ap.

Enfin figurait dans le dossier tous les documents règlementaires cités plus haut.

Le dossier était donc complet et documenté.

2.2 Sur la publicité :

La publicité légale a été faite conformément aux recommandations édictées dans les articles L 123-10 et R 123-11 du Code de l'Environnement.

Les avis parus dans la presse (Le Pays, Le Progrès), l'ont été les 28 novembre et 19 décembre 2024.

Les affiches papier avec caractères noirs sur fond jaune ont été apposées à l'entrée de la mairie, ainsi que sur les différents panneaux de la commune (PV en attestant, en date du 28 novembre, et du 3 décembre 2024).

Des mesures extra-légales de communication ont été prises :

- Parution sur le panneau électronique de la commune
- Banderoles en trois points de la commune : rond-point de la Gare, rond-point station Avia, Pressoir
- Inscription sur l'application pour mobiles Neocity.

Avis du commissaire enquêteur :

Les mesures de publicité allant au-delà de ce qui est exigé légalement, elles étaient suffisantes pour informer le public de l'enquête en cours, la participation, et la fréquentation enregistrée du registre numérique en témoignent.

2.3 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée à compter du lundi 18 décembre 2024 au vendredi 24 janvier 2025, j'ai donc à l'issue de ma dernière permanence, clos le registre le vendredi 24 janvier 2025 à 17h.

Les observations pouvaient être recueillies :

- Lors des permanences,
- Inscrites sur le registre papier, disponible à la mairie, pendant les heures d'ouverture au public.
- Envoyées à l'attention du commissaire enquêteur par courrier papier à la mairie,
- Par mail sur l'adresse indiquée dans l'avis d'enquête : revision-plu-lentilly@mail.registre-numerique.fr
- Sur le registre numérique mis en place pour cette enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-lentilly.fr>

Permanences :

Le nombre de permanences (7), relativement important a été voulu par la mairie, elles se sont tenues avec le souci de couvrir tous les jours de la semaine.

Lorsque cela a été nécessaire, elles ont été prolongées afin de recevoir le maximum de personnes :

- Jeudi 19 décembre 2024 de 9h00 à 11h30 : 12 entretiens, courrier remis : 3
- Vendredi 27 décembre 2024 de 9h00 à 11h30 : 9 entretiens 2 courriers remis, dont 1 pour prise de rendez-vous Groupe GNSA
- Samedi 4 janvier 2025 de 9h00 à 11h30 prolongée jusqu'à 12:00 : 9 entretiens 2 courrier remis (1 posté sur le registre numérique, faisant doublon)
- Mardi 7 janvier 2025 de 1500 à 17h00 prolongée jusqu'à 18h00 : 13 entretiens, courriers remis : 3
- Mercredi 15 janvier 2025 de 9h00 à 11h30 : rendez-vous société Racine 8h30, suivie des permanences jusqu'à 12h00, 14 entretiens, courriers remis : 2
- Lundi 20 janvier 2025 de 15h00 à 17h00 prolongé jusqu'à 18h30 + 2 rendez-vous de 14h à 15h00 (UTEI, Association des vieilles pierres lentilloises) : 14 entretiens, courriers remis : 2
- Vendredi 24 janvier 2025 de 15h00 à 17h00 : 12 entretiens, courriers remis : 3

Des rendez-vous hors permanences se sont également tenus :

- Mardi 7 janvier : 4 rendez-vous, dont l'association GNSA
- Lundi 20 janvier : 3 rendez-vous, dont l'association des Espèces Parmi'Lyons (qui ne s'est pas présenté sans s'excuser), l'association des Vieilles Pierres Lentilloises, UTEI (promoteur)

Bilan des permanences : 69 entretiens,

Estimation du nombre de personnes reçues : a minima 120 personnes (de 1 à 4 par entretien, souvent 2)

Courriers remis lors des permanences : 16, ces courriers ont été intégrés au registre numérique, dans la catégorie « courrier », pour la plupart, ils ont également été remis par un autre moyen (registre numérique, courrier, e-mail).

Bilan des autres moyens d'expression :

Courrier	E-mail	Registre papier	Registre numérique	Contributions avant retraitement	Contributions après dédoublonnage	Contributeurs
68	53	8	171	300	264	191

Note sur le traitement des données :

Le travail sur la quantification des contributions a été compliqué par :

- La possibilité d'anonymat
- La même contribution a parfois été envoyée de plusieurs façons (remise en mains propres, en recommandé, sur le registre par exemple), sans doute par crainte de ne pas être enregistrée.
- L'outil de modération du registre numérique, bloquant les contenus qu'ils jugent possiblement litigieux, jusqu'à validation, cela a provoqué de la part de certains, la saisie à plusieurs reprises de la même contribution.

Enfin, la différence entre le nombre de contributions et le nombre de contributeurs vient de ce que certains contributeurs en ont produit plusieurs.

A noter que le registre numérique a enregistré : 349 visiteurs (pour 739 visites), et 826 visualisations de documents (pour 779 téléchargements).

Les associations ou groupes suivants ont émis des avis : Les Vieilles Pierres Lentilloises, le GNSA, le Collectif Parc du Centre, la FNE, la LPO-Aura, l'association A.R.B.R.E.S, l'association Des Espèces Parmi'Lyons, AGIR POUR LENTILLY.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette enquête a beaucoup mobilisé : 191 contributeurs, a minima 120 personnes reçues lors des 7 permanences, et 264 contributions qui pour certaines contenaient plusieurs observations.

Le public disposait de différents moyens pour prendre connaissance et s'exprimer sur le projet, et toutes les possibilités ont d'ailleurs été utilisées lors de cette enquête sur des supports papier ou numériques, pendant ou en-dehors des heures d'ouverture de la mairie.

2.4 Sur l'évaluation environnementale :

Dans ce document on trouve, en annexe les diagnostics écologiques réalisés sur le parc de la mairie, quant à l'état initial de l'environnement il est indiqué se trouver dans le tome 1 du rapport de présentation.

Il est au plan déontologique surprenant que les diagnostics commandités par la société porteuse du projet immobilier Vinci Immobilier partie prenante, apparaissent ainsi comme une pièce du dossier présenté par la mairie. Il est à noter par ailleurs que Polyexpert Environnement étant devenu Ekkoïa, ces deux intitulés désignent a priori le même prestataire, cela aurait pu être indiqué dans le dossier.

L'organisation du document :

Comme pour tous les autres documents du dossier, l'organisation aurait gagnée en clarté, avec une hiérarchisation assurée au-delà de la typographie par des chiffres et/ou des lettres.

La référence est faite aux alinéas de l'article R151-3, or dans sa dernière version en date de 2019, les alinéas ne sont pas dans cet ordre, par exemple, le résumé non technique figure à l'alinéa 7° et non 1°, quant à la numérotation des chapitres, nous ne la trouvons que dans ce tableau, elle ne se retrouve nulle part ailleurs dans le document.

La correspondance faite avec les chapitres se comprend tout de même, il aurait été plus logique d'ordonner la liste à partir des chapitres du présent document.

Le contenu :

Le résumé non-technique est réuni dans une même partie avec une présentation de la manière dont l'évaluation a été effectuée, ce chapitre remplit son rôle, mais comme souligné par la MRAe, cela aboutit parfois à des raccourcis notamment sur les incidences que l'on espère plus documentés dans le chapitre qui leur est consacré.

La présentation des objectifs du document, et de son articulation avec les autres plans et programmes, on retrouve là des éléments vus dans d'autres parties du dossier.

Les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard de l'environnement est organisé autour des thèmes suivants : limitation de la consommation foncière, maîtrise des déplacements motorisés, préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques, les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales, la prise en compte des risques et nuisances, l'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique. Cette partie devrait indiquer précisément pour valoir démonstration quels sont les éléments du PLU correspondant au déclaratif.

Concernant la maîtrise des déplacements motorisés, comme indiqué elle relève de plusieurs échelles, mais l'augmentation du nombre de véhicules, par la densification du centre, et son traitement aurait dû être clairement évoqués.

Le chapitre 4 est le cœur de l'évaluation, il analyse les perspectives d'évolution, les conséquences de l'adoption du plan sur l'environnement, et présente les mesures ERC envisagées :

Il n'y a pas de solution de substitution envisagée, l'approche étant de comparer la perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU, et l'application du projet de révision du PLU.

Je note que concernant la ressource en eau, le satisfecit affiché est pondéré par la CCPA qui a la compétence assainissement, dont on lit l'avis plus loin, ce qui amène la commune à corréliser la réalisation de certains projets d'aménagement, aux capacités d'assainissement, et à redéfinir la zone 2AUC.

Puis suit une partie présentée sous forme de tableau sur les secteurs susceptibles d'être impactés avec pour chacun : un état des lieux, les effets du PLU avec les mesures ERC mises en place, et l'impact résiduel sur les points suivants : les ressources physiques, les milieux naturels, le paysage le patrimoine et le cadre de vie, les milieux agricoles, les risques et nuisances.

Pour cette partie, la qualification de l'impact résiduel n'est pas forcément fautive, mais pour le moins laconique, et ressort comme souvent plus du domaine du déclaratif.

Je note que la MRAe qualifie de « poussé » le diagnostic du parc de la mairie, et les mesures ERC (tableau p 63) « très détaillées et adaptées », mais elles n'ont pas à ce stade de valeur obligatoire, et ce document ne dit pas comment et par qui elles seront appliquées et suivies, ce point est repris plus loin, il a fait l'objet d'un échange avec la mairie.

Le dernier chapitre est consacré aux indicateurs de suivi du PLU. Malgré les critiques émises par la MRAe, je considère que l'important dans ce suivi en sera le respect de sa réalisation.

Avis du commissaire enquêteur :

L'évaluation environnementale, est documentée, elle apporte des éléments factuels sur l'existant, tout comme le diagnostic. En revanche l'étude des incidences, aurait méritée d'être plus approfondie, démontrée, qu'affirmée.

Le scénario évalué, d'autres étaient possibles (cf celui du SCoT), relève d'un choix de la mairie, qui lui appartient et indique dans quelle direction elle souhaite orienter le développement de Lentilly.

La traduction concrète dans le PLU, se fait à mon avis principalement au travers du règlement graphique.

Par ailleurs, en annexe de l'évaluation se trouvent les diagnostics réalisés sur le parc de la Mairie, qui concernent l'inventaire de la faune et de la flore, et qui parmi les 21 espèces de l'avifaune, identifient 15 espèces protégées.

Au-delà de la prévention que j'ai déjà formulée liée au commanditaire de ce diagnostic, je relève que sa qualité n'est pas remise en cause par la MRAe, et chaque diagnostic se termine par des préconisations et recommandations pertinentes. Je note qu'une des observations de la MRAe porte sur ce qu'elle estime être l'absence de traduction de ces préconisations dans les documents du PLU, j'évoque ce point plus loin, qui a fait l'objet d'un échange avec la mairie.

2.5 Sur les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe :

Il est à noter qu'il n'y a pas eu d'avis défavorable, mais que ceux de : la Préfecture, la CPDENAF, la Chambre d'agriculture, du Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SCoT), de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA), la Chambre des métiers et de l'artisanat sont tous assortis de réserves et recommandations.

	Avis	Réserves Recommandations
MRAe		Recommandations
Préfecture du Rhône	Favorable	Réserves Remarques
Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	Favorable	Réserves
Chambre d'Agriculture du Rhône	Avis réservé	Réserves
Syndicat de L'Ouest Lyonnais (SOL)	Favorable	Réserves Recommandations
Département du Rhône	Favorable	Pas de remarque à formuler
Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA)	Favorable	Réserves Recommandations
Chambre des métiers et de l'artisanat	Favorable	Réserves
GRT		Remarques
RTE		Recommandations
CNPF (Centre Nationale de la Propriété Forestière)		Pas de remarque à formuler
INAO		Pas de remarque à formuler
Commune de Sourcieux-les-mines		Pas de remarque à formuler
Commune de Sainte Consorce		Pas de remarque à formuler

Avis de La MRAe :

Pour rappel, l'autorité environnementale n'émet pas d'avis favorable ou défavorable, mais un avis conforme.

Son avis, porte bien sur le dossier de révision du PLU de Lentilly, même si elle évoque dans son document le PLU 2020 annulé.

Je note que deux grands types d'observations/recommandations sont adressées quel que soit le sujet abordé :

- Les insuffisances relevées de l'évaluation environnementale, tant au plan des inventaires, que de l'analyse des incidences, ainsi que l'absence de présentation de la méthodologie employée.
- La non-traduction ou l'imprécision dans le règlement écrit et le règlement graphique du PLU des mesures de réduction des incidences environnementales.

Les principaux enjeux observés sont :

-La consommation d'espace : recommande la prise en compte de tous les projets d'aménagement (STECAL, ER...)

-La biodiversité et les milieux naturels : recommande de compléter les inventaires (faune, flore), quantifier les incidences, pour ensuite proposer une séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser). Elle demande également, de lever avant validation toutes les incertitudes pesant sur le projet du parc de la Mairie (espèces protégées).

-La ressource et la gestion de l'eau (eau potable, eaux usées et pluviales) : demande d'actualiser le bilan de l'adéquation entre les besoins et la ressource en eau disponible, et en matière d'eaux usées, demande la démonstration « robuste » de la capacité de la station d'épuration du Buvet à prendre en charge une augmentation de charge.

-Les risques naturels et technologique : sont évoqués, le radon, la pollution des sols, et le risque inondation, notamment l'augmentation du ruissellement qui sera consécutive à l'accroissement de l'imperméabilisation.

-La santé humaine et le cadre de vie : nuisances sonores concernant la zone 1AUb2, mobilité : pointe l'absence de prévision de trafic, et conseille de travailler sur la cohérence des différents aménagements prévus (cheminements ...), paysage : demande de retravailler sur les incidences des projets du centre bourg, afin de délimiter le périmètre constructible adapté.

-Le changement climatique : un bilan carbone est demandé, ainsi que l'évolution des GES et les mesures prises pour éviter.

La MRAe constate concernant les solutions de substitution et l'exposé des motifs, qu'aucune solution de substitution n'est proposée, et le manque de justification des projets d'aménagements retenus. Elle note cependant les justifications du projet au regard des principaux enjeux environnementaux.

Son avis se termine par des recommandations concernant le dispositif de suivi à revoir.

Réponse de la Mairie :

Analyse des incidences : la mairie considère qu'elles ont été évaluées de façon proportionnée avec les enjeux des sites.

Sur la bonne articulation du projet avec l'ensemble des documents supra-communaux : la mairie rappelle que le SCoT est le document intégrateur des documents supérieurs, que l'analyse a bien été menée avec le projet de nouveau SCoT, et propose de compléter le PLU avec les éléments nouveaux du SCoT lorsque ce dernier sera approuvé.

Sur la consommation d'espace : la mairie précise que dans son calcul sont intégrés les emplacements réservés, STECAL, zones U et AU, et que les changements de destination réutilisant du bâti n'en consomment donc pas.

Etat initial de l'environnement : la mairie indique que la méthodologie est expliquée, Elle estime que les investigations ont permis de déterminer les habitats naturels, et zones sensibles pour la faune, une démarche d'évitement a été menée sur ces secteurs.

Les impacts cumulés ont été évalués (p47 de l'Evaluation environnementale), les inventaires intégrés dans les mesures de protection avec des prescriptions associées.

Sur la ressource en eau : la mairie rappelle que cette compétence relève du syndicat des eaux (SIEVA), qui lui-même achète l'intégralité de sa ressource au Syndicat Mixte Saône Turdine, sur une ressource garantie jusqu'en 2040.

Quant à l'aire de captage, elle est située en zone A ou N.

Sur l'assainissement : la mairie, après avoir rappelé que cette compétence est de la CCPA, et que le règlement intègre ce point dans les conditions d'urbanisation, publie site par site, l'état des équipements, et la programmation des travaux lorsqu'ils sont envisagés.

Sur le ruissellement et l'aléa inondation : la mairie décline la prise en compte faite : intégration des corridors d'écoulement des eaux pluviales dans le zonage avec interdiction de construction et imperméabilisation, mise en place de

coefficients de pleine terre, proportion des espaces végétalisés, obligation de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération.

Sur les risques : ces risques sont cités dans l'Evaluation Initiale de l'Environnement (EIE)

Sur la question du paysage : la mairie estime que ce sujet est bien détaillé dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale, et repris dans tous les documents du PLU (PADD, OAP, zonage, règlement).

Sur le bilan carbone, et les émissions de GES : la mairie dit que cette démarche n'est pas envisageable à l'échelon communal.

Sur la justification des choix : la mairie estime que cela a été fait, tant dans le rapport de présentation tome 2, que dans l'évaluation environnementale.

Sur les outils de suivi : la mairie réitère son dispositif.

Avis du commissaire enquêteur

Je note les réponses argumentées apportées à la MRAe, et comme souvent concernant l'évaluation environnementale, la différence d'appréciation sur ce que doivent être au plan des incidences, les « informations qui peuvent être raisonnablement exigées » (article L 122-6 du code de l'environnement).

Je note que concernant les alternatives au projet, le seul angle d'approche consiste à établir une comparaison entre les incidences de l'application du projet de PLU, et de sa « non-application ».

Le sujet de la ressource en eau, pour lequel le diagnostic fait dans l'état initial de l'environnement était très positif, la mairie confirme dans sa réponse qu'elle est dépendante du SIEVA, et de la CCPA (compétence assainissement), et qu'elle a d'ailleurs corrélé la réalisation de certaines opérations à la capacité de traitement disponible, et donc au calendrier de travaux de mise à niveau.

Point important :

- La MRAe concernant le parc de la mairie, pointait que pour cet aménagement, « le diagnostic propose de nombreuses mesures ERC très détaillées et adaptées aux enjeux identifiés mais celles-ci ne sont pas retranscrites de manière prescriptive dans le PLU »

La mairie m'a confirmé lors d'un échange de mails, qu'elle s'engage à ce que les préconisations établies dans le diagnostic de Polyexpert (p 33-34, ainsi que p 42-47 pour le suivi de chantier) :

« L'opérateur s'est engagé à ce que les conclusions du diagnostic écologique sur 4 saisons soient prises en compte et que le projet fasse l'objet d'une étude environnementale volontaire auprès de la DREAL.

L'instruction du Permis de construire qui sera déposé par l'opérateur prendra en compte ces éléments et les mentionnera dans son arrêté.

L'opérateur devra les appliquer en conformité avec l'arrêté.

La collectivité, accompagnée des autorités compétentes vérifiera son exécution. »

Concernant la reprise des mesures ERC figurant p 63 de l'évaluation environnementale), la mairie a répondu :

« Le diagnostic joint au dossier du PLU constitue déjà une base de la situation actuelle du parc. A l'instruction du Permis de Construire, les mesures de compensation ERC seront étudiées, vérifiées et indiquées dans l'arrêté. »

Observations des Personnes Publiques Associées :

La Préfecture et la CPDENAF ont un avis commun, la distinction porte sur le sujet des logements sociaux, seulement abordé par la DDT.

Préfecture du Rhône : Les réserves portent sur le logement social (également en recommandation), et l'artificialisation, la sobriété foncière. Les recommandations outre les compléments demandés au rapport de présentation portent sur l'eau (ressource, traitement), et les zones : NL (justification), et 2AUi (Phasage).

Réponse de la mairie :

Concernant le logement social, la mairie rappelle, la servitude de mixité sociale mise en place (50%), mais elle estime qu'il ne rentre pas dans le champ réglementaire du PLU de définir les financements de ces programmes entre PLAI, PLUS, PLS et PLI.

Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : les réserves portées par la Préfecture sur la zone NL1, la suppression des zones Nd, les changements de destination, et la demande de remplacer le zonage A par As pour les secteurs en ZNIEFF1 et ENS.

Réponse de la mairie :

- La mairie confirme supprimer les zones ND,
- Précise que le règlement n'autorise aucun nouveau logement en zone NL1, ni en zone A et As autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole.
- Elle répond positivement à la CPDENAF pour basculer de zone A à As sur les secteurs de ZNIEFF de type 1 à l'exception de parcelles supports de constructions agricoles existantes, et la parcelle 15 ou un permis de construire est validé.

Concernant les changements de destination, ils sont les mêmes que ceux du PLU précédent.

Commentaires du commissaire enquêteur concernant les avis de la Préfecture et de la CPDENAF :

Je constate que la mairie acte une évolution de son projet pour ce qui concerne les zones Nd et As :

- Suppression des zones Nd, qui basculent en zone N : plusieurs PPA, et contributions du public le demandait.
- Bascule pour les secteurs ZNIEFF de type 1, de zone A en As.
- Concernant le logement social, les efforts avec un taux de 50% de logements sociaux pour toute opération immobilière, sont importants, même en l'absence de répartition mentionnée entre les différentes catégories, comme demandé par la Préfecture.

Chambre d'Agriculture du Rhône : Les réserves portent sur la consommation de terres agricoles (zones 2AUi, 2AUc, Emplacements réservés), et l'impact de certaines mesures sur l'activité agricole (Changements de destination, la répartition des surfaces As et A, l'identification de surfaces hydrographiques (étangs) à usage agricole. Les recommandations concernent certains sujets non abordés lors des réserves.

Réponse de la mairie :

Zone 2AUc : la mairie rappelle que cette zone est déjà dans le PLU en vigueur, que le développement prévu, l'est à long terme, les réseaux étant actuellement insuffisants pour la desservir, elle admet que 1,5 ha de surface agricole seront affectés, et que le moment venu il y aura des mesures de compensation (art R 122-2 du code de l'environnement cité).

Zone 2AUi : la mairie conteste le constat de la Chambre d'Agriculture qui estime que la zone Ui n'est pas complètement occupée. S'engage à ce que l'ouverture de cette zone, ne soit pas faite avant que les études environnementales soient faites.

ER 26, 32, 35,42 : qui traversent des parcelles la mairie va étudier la faisabilité de déplacer ces aménagements en limite de zone U.

ER 33 : la mairie affirme que l'emplacement réservé est mis en place en vue d'acquérir le foncier, et que le règlement ne permet aucune construction.

Changements de destination : la mairie rappelle qu'il n'y a aucun nouveau changement de destination par rapport au précédent PLU, y compris pour le site de l'Européenne.

Zone As : la mairie rappelle les raisons de sa mise en place (maintenir le potentiel de production, préserver des espaces à enjeux paysagers). Elle accède à la demande de la Chambre d'Agriculture concernant les parcelles AH91 et AH 87, tout en expliquant les raisons du classement en As.

Surfaces hydrographiques : la mairie accepte de modifier le règlement pour permettre l'usage agricole, sous réserve de maintenir les fonctionnalités écologiques de ces milieux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je constate que la mairie sait faire évoluer son projet sur les points suivants :

- Tracé des Emplacements réservés (ER) : lorsqu'ils traversent une parcelle, sera étudiée la faisabilité de déplacement en limite de zone U.
- Zonage des parcelles AH87 et AH 91, réintégrés en zone A

- Surfaces hydrographiques : la mairie accepte de modifier le règlement pour permettre l'usage agricole, sous réserve de maintenir les fonctionnalités écologiques de ces milieux.

SOL (Syndicat de l'Ouest Lyonnais) : Les réserves portent sur les objectifs en matière de développement commercial (zone UB1, site de Moiry), le reclassement en zone A du centre équestre, et de la zone Nd en N, l'engagement d'une réflexion sur la zone 2AUc. Les recommandations portent principalement sur une réduction de la consommation du foncier (équipements, habitat), en revoyant les projets, les ouvrages RTE et GRT Gaz sont également mentionnés.

Réponse de la mairie :

La mairie souscrit aux demandes du SOL sur les points suivants :

-Concernant le développement commercial en zone Ub1 (limitation à 300 m2 de surfaces de vente), et sur le site de Moiry (zone Uia), suppression de la possibilité de commerce de détail.

-Reclassement en zone N des zones ND.

Actuellement le centre équestre est une activité de loisirs, il ne sera donc pas reclassé en zone A, le terrain appartient à la collectivité. En revanche seront autorisées dans cette zone Ue, les extensions des constructions agricoles existantes si ce centre devenait une exploitation agricole.

Zone 2AUc : rappelle que la priorité va aux sites du bourg.

A l'exception du reclassement du site RTE en zone A, la mairie ne s'engage pas sur les recommandations.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je constate la prise en compte de réserves :

- Concernant le développement commercial en zone Ub1
- La suppression des zones ND.

Les réponses au classement en zone agricole du centre équestre, et la demande de réflexion globale, sur la zone 2AUc, laissent la porte ouverte à une évolution, sans prendre d'engagement.

Pour les recommandations, le seul engagement concerne le reclassement en zone A du site RTE.

Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) : les réserves portent sur le classement du site RTE sujet repris plusieurs fois par d'autres PPA, sur l'assainissement qui est de la compétence de la CCPA notamment en ce qui concerne la zone 2AUc, enfin sur la demande de création d'un type de linéaire commercial destiné aux cafés, et restaurants. Les recommandations demandent d'annexer des documents qui existent : le zonage pluvial de la commune, le PPRNI de la vallée d'Azergues, et le droit de préemption sur les fonds de commerce.

Réponse de la mairie :

Zone 2AUc – Assainissement : rappelle que d'une part cette zone n'est pas prioritaire, et propose un autre tracé plus au Nord, avec la même surface pour devenir raccordable à terme.

La mairie indique prendre en compte plusieurs avis techniques sur : le Schéma directeur des Eaux Pluviales, le traitement des déchets, les surfaces de manœuvre pour les vélos, la nécessité d'une réflexion préalable à l'ouverture de la zone 2AUi (compétence économique portée par la CCPA).

Concernant les linéaires commerciaux, la mairie prend également en compte, d'identifier certains rdc commerciaux existants (restaurant du Tocké, zone Ub1), mais affiche sa volonté de maintenir le commerce dans le centre, sans forcément le spécialiser (sous-destination restaurant).

Enfin au plan Agricole, la CCPA rappelle mettre l'accent sur l'installation de nouveaux agriculteurs, et le renforcement des exploitations existantes, la mairie rappelle qu'elle partage les objectifs de la CCPA, que le PLU prend déjà en compte, mais que les actions proposées sortent du champ du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je constate que dans sa réponse, la mairie montre qu'elle prend en compte les observations :

- Concernant la zone 2AUc elle apporte une modification du tracé, pour répondre aux problèmes du réseau d'assainissement.
- Rez-de-chaussée commerciaux : la mairie propose d'identifier certains rez-de-chaussée existants, mais aussi de ne pas les spécialiser, et donc ne pas ajouter encore un point de réglementation, je partage ce point de vue.

Chambre des métiers et de l'artisanat : les réserves ont pour but de faciliter le développement des activités de commerce et d'artisanat, soit : en permettant aux entreprises situées en-dehors des zones d'activité de pouvoir s'étendre si nécessaire, et d'autoriser la destination d'entrepôt sous réserve d'une limite de surface de plancher, dans les zones urbaines les moins denses (UB, UC, UD), sous réserve que l'activité ne cause pas de nuisance.

Réponse de la mairie : elle prend acte des remarques, concernant des compléments à apporter au rapport de présentation et de l'approbation quant à la volonté de maintenir l'activité économique exprimée dans le PADD. Concernant les demandes portant sur les règlement écrit et graphique, elle précise la notion d'entrepôt au sens du code de l'urbanisme, différente des locaux d'entreposage d'un artisan, elle indique qu'elle pourra proposer dans les zones Ub et Uc d'étendre les activités existantes de façon mesurée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je constate que la demande portant sur l'autorisation d'entrepôts, au-delà de la réponse faite par la mairie, trouve une réponse dans le courrier qui m'a été transmis en date du 20 janvier, proposant des modifications du règlement écrit. La mairie propose une modification (p61) du règlement écrit, allant dans ce sens en posant toutefois une limite de 100 m², pour les zones U.

GRT Gaz : acte que la réglementation associée à la présence de transport de gaz est prise en compte dans le PLU, mais formule quelques remarques.

RTE : l'avis de RTE, consiste en un rappel des contraintes réglementaires associées à ses ouvrages (Servitudes, règlement, Espaces boisés...)

Réponse de la mairie : la mairie prend acte des modifications demandées et les intégrera.

Commentaires du commissaire enquêteur sur les avis de GRT Gaz et RTE :

Il s'agit pour RTE de points techniques sur lesquels la mairie, indique qu'elle intégrera les modifications demandées qui portent, sur les servitudes d'utilité publique (I4), le règlement, des déclassements d'EBC.

Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur les réponses de la mairie à la MRAe et au PPA :

Je constate que les PPA ont exprimés des avis favorables.

Je prends acte que l'enquête publique a été l'occasion pour la mairie de faire évoluer le projet, par la prise en compte des réserves ou recommandations exprimées suivantes :

Zones ND : elles seront supprimées, basculées en zone Naturelle N : demande formulée par la Préfecture, la CDPENAF, le SOL.

Demande de la Chambre des métiers : modification du règlement écrit permettant jusqu'à 100 m² de stockage en zone U.

Modification du tracé de la zone 2AUc, suite à l'avis formulé par la CCPA

Développement commercial en zone Ub1 : limitation à 300 m² de surfaces de vente, et sur le site de Moiry (zone Uia), suppression de la possibilité de commerce de détail, demandes du SOL.

Classement en zone A des parcelles AH91 et AH 87, sur demande de la Chambre d'Agriculture

Surfaces hydrographiques : la mairie accepte de modifier le règlement pour permettre l'usage agricole, sous réserve de maintenir les fonctionnalités écologiques de ces milieux.

Emplacements réservés (ER 26, 32, 35,42) : qui traversent des parcelles la mairie va étudier la faisabilité de déplacer ces aménagements en limite de zone U.

Elle répond positivement à la CPDENAF pour basculer de zone A à As, les secteurs de ZNIEFF de type 1 à l'exception de parcelles supports de constructions agricoles existantes, et la parcelle 15 ou un permis de construire est validé.

Rez-de-chaussée commerciaux, accède à la proposition d'identification de certains, mais sans vouloir les spécialiser.

OAP de la mairie : l'instruction du permis de construire qui sera déposé par l'opérateur, prendra en compte les préconisations (p33-34 et 42-47 du diagnostic de Polyexpert, ainsi que les mesures ERC figurant p 63 de l'évaluation environnementale), qui seront mentionnées dans son arrêté. L'opérateur devra les appliquer en conformité avec l'arrêté, et la collectivité, accompagnée des autorités compétentes vérifiera son exécution.

La prise en compte des observations réglementaires de RTE

2.6 Sur les observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage :

Pour rappel, les réponses aux contributions du public, figurent dans leur intégralité en annexe dans le PV de synthèse enrichi des réponses de la mairie et des commentaires du commissaire enquêteur.

Les thèmes suivants se sont dégagés des observations faites par le public :

- Changements de Zonage
- OAP du parc de la Mairie, et OAP du centre
- Charpenay et zone 2AUc
- Emplacements Réservés
- Zones humides
- Logements sociaux

Changements de zonages :

Il s'agit ici dans la grande majorité des cas, de réponses faites à la parcelle, qui n'impactent pas le projet de PLU. Les réponses apportées concernant les changements de zonage demandés sont justifiées dans leur majorité par le souci de sobriété foncière, sont consultables en annexe, elles ont été intégrées directement dans le document du PV de synthèse.

Concernant les observations formulées portant sur le PLU :

Une majorité concernait les OAP du centre bourg, et en particulier l'OAP du parc de la mairie (104 contributions).

Je pense que :

- Les parcs qui se trouvent au centre, notamment celui de la mairie, par leur emplacement, l'attractivité de Lentilly, sont appelés à être cédés, avec un risque de parcellisation, et de consommation de foncier pour peu de logements.
- L'attractivité de Lentilly a depuis plusieurs années engendré une évolution démographique importante, la sobriété foncière, commande d'éviter le mitage, de réorienter l'habitat vers le collectif, et de densifier le centre bourg.
- Au regard de ces éléments, il est normal que la mairie, par des OAP, prenne l'initiative d'orienter l'urbanisation de la commune.

L'OAP du parc de la mairie a suscité beaucoup d'observations :

Ce parc est actuellement un espace privé, qui n'est accessible qu'en de rares occasions. Situé en plein centre du bourg, il a jusqu'à ce jour contraint l'urbanisation, le développement du centre. Les réactions exprimées sont compréhensibles, en ce que la densification, est accompagnée d'un rattrapage en logements sociaux, que d'aucuns voudraient voir exclus du centre bourg.

Au plan environnemental, je réitère qu'il m'aurait semblé préférable, même si les frais étaient pris en charge par Vinci Immobilier, que la société en charge des diagnostics du parc de la mairie, soit désignée par la mairie.

Je note toutefois que la MRAe a n'a pas contesté ces études, mais réclamé leur prise en compte.

Comme je l'ai indiqué plus haut, à la suite d'un échange de mail, la mairie s'est engagée à la prise en compte des préconisations dans l'instruction du permis de construire, et dans son arrêté.

La mairie, s'est également engagée à vérifier son exécution, ces préconisations portent sur également sur la phase de chantier.

Das sa réponse, la mairie apporte également d'autres précisions telle que la demande de labellisation NF Habitat HQE – profil Biodiversité et Biodiversity.

Les autres OAP du centre bourg n'ont pas suscité autant de contributions, et celles-ci sont beaucoup plus diversifiées. Je retiens tout de même qu'en réponse à certaines d'entre elles, la mairie a accepté de réétudier certains éléments, tels que les polygones d'implantation, certains aménagements autour des cheminements.

Concernant la zone 2AUc : la mairie en réponse aux oppositions (4 contributions) du public, réitère sa volonté d'ouverture à l'urbanisation à terme, toutefois celle-ci est dépendante de la CCPA pour son assainissement.

Je note pour ma part que cette zone était précédemment classée 1Au à vocation principale d'habitat, et d'une superficie plus importante, elle devient avec ce nouveau PLU, pour partie Uc2, pour partie 2Auc.

Cette nouvelle mouture va donc dans le sens d'un territoire impacté plus réduit qu'il ne l'était dans le PLU en vigueur.

Concernant les emplacements réservés :

Je constate que sur 46 emplacements réservés, 20 concernent des cheminements doux.

J'ai questionné la mairie sur les méthodes/outils mis en œuvre pour déterminer ces tracés, sa réponse explique les contraintes parfois techniques qui influencent le tracé, mais confirme également que pour l'essentiel, ils sont « liés à la réalisation de modes actifs supplémentaires de façon à relier les quartiers périphériques aux gares et au centre ». Ce sujet a également fait l'objet de remarques des PPA, notamment de la Chambre d'agriculture (parcelles traversées, et emprise sur le zonage agricole).

Je constate que la mairie en réponse aux observations, accepte éventuellement de revoir le tracé, mais souhaite les conserver dans le cadre d'un schéma de mobilité à étudier.

J'estime que cette démarche montre une intention recevable concernant les mobilités, tout en prenant en compte les remarques précises et concrètes, portées sur chaque ER.

Zones humides :

Des observations ont été formulées par le public, sur le fait que certaines zones humides n'étaient pas indiquées, et parmi elles une zone humide présente sur le site de l'OAP du parc de la mairie.

J'ai pour ma part également questionné la mairie sur la détermination des zones humides, et une présence éventuelle sur le site de l'OAP du parc de la mairie.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Je note avec intérêt la réponse de la mairie :

- L'origine des zones humides reportées sur le PLU : inventaires des syndicats de rivière
- La mairie est prête à faire évoluer l'inventaire des zones humides, et l'annexer au rapport de présentation, sur la foi des études produites.

J'estime que la réponse de la mairie à la question que je lui ai posée sur ce point (lisible dans le rapport), concernant l'OAP du parc de la mairie, est sérieuse, documentée, recevable, et conclue que selon les critères définis par le code de l'environnement et ses arrêtés en particulier celui du 27 juin 2008 modifié, aucune zone humide n'a été inventoriée dans le parc.

J'ai bien pris connaissance des contributions évoquant une zone humide dans le parc Ramel, mais elles sont déclaratives, et n'apportent pas d'élément tangible à l'appui de leur affirmation.

Logements sociaux :

De la part du public, ce sujet a été repris dans 14 contributions, avec une tendance à « externaliser » hors du centre-bourg, le logement social. La question du rattrapage en logements sociaux est toujours un sujet sensible pour le public, mais il s'agit là d'une obligation.

D'ailleurs, la mairie dans sa réponse rappelle ses obligations au titre de la loi SRU. Le taux de rattrapage est pour Lentilly actuellement fixé à 50% de logements sociaux pour toutes les nouvelles opérations immobilières.

La localisation au centre étant privilégiée au regard de la cohérence avec la présence d'équipements et services publics, limitant ainsi les déplacements.

Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur les réponses de la mairie aux contributions du public :

Concernant les observations du public, je considère que la mairie a, outre les réponses individuelles, lisibles en annexe dans le PV de synthèse, répondu aux différents sujets évoqués par le public :

-Sur l'OAP du parc de la mairie, j'ai noté son engagement que les préconisations de l'écologie soient prises en compte à l'instruction du permis de construire, elle a également précisé la certification demandée au projet : NF Habitat HQE – profil Biodiversité et Biodiversity.

-Concernant ce projet, la mairie produit un argumentaire qui conclue à l'absence de zone humide telle que définie par le code de l'environnement, ce point avait été abordé dans un certain nombre de contributions du public mais non documenté.

-Toutefois, concernant le parc de la mairie la présence avérée d'espèces protégées, nécessitera sans doute une dérogation, la démarche devra donc être engagée.

-Je note concernant le tracé des ER, notamment ceux définis pour la création de cheminement doux, que la mairie après avoir expliqué la motivation de ces emplacements dans l'optique d'un schéma de mobilité, et sans y renoncer est disposée à étudier au cas par cas leur implantation.

3 Avis du commissaire enquêteur :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions permettant au public d'être informé et de pouvoir s'exprimer, ce que montrent les chiffres (190 contributeurs), de visite du registre numérique, le nombre d'entretiens lors des 7 permanences (environ 120 personnes rencontrées) auxquelles se sont ajoutés des rendez-vous, et le nombre de contributions (264).

Je constate que :

- La révision du PLU inscrit Lentilly dans une trajectoire de diminution de la consommation d'espace Naturel, agricole, ou forestier.
- Au plan patrimonial : le bâti bénéficie d'un inventaire plus important que le précédent, ce qui est positif, mais les conditions de son établissement auraient mérité d'être mieux expliquées.
- Emplacements réservés : la liste est augmentée, en prévision de la création de cheminements doux, et d'un futur schéma de mobilités.
- Concernant l'urbanisation du centre, elle touche parfois des parcs, qui sont porteurs d'un patrimoine végétal. OAP du parc de la mairie : La MRAe a souligné l'intérêt des préconisations formulées par un écologue pour ce parc, et comme dit plus haut la mairie s'est engagée à leur prise en compte lors de l'instruction du permis de construire (arrêté).
Concernant d'autres parcs : la mairie s'est dit prête à revoir l'emplacement des polygones d'implantations, en fonction de la végétation (réponse à UTEI).

Ces éléments vont dans le sens de l'intérêt général.

Par ailleurs, je fais le constat que pour ce qui concerne les Personnes Publiques Associées (PPA), aucune n'a donné d'avis défavorable :

- La Préfecture du Rhône a donné un avis favorable,
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a donné un avis favorable,
- La Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable,
- Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL) porteur du SCoT a donné un avis favorable,
- La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) a donné un avis favorable,
- La Chambre des métiers et de l'artisanat a donné un avis favorable,
- Le Département du Rhône a donné un avis favorable,

La MRAe quant à elle a formulé des remarques auxquelles la mairie a répondu.

Je note que la mairie a repris à son compte, un certain nombre de réserves et recommandations formulées par les PPA, et fait évoluer son projet.

Pour ce qui concerne le public, les demandes de changement de zonage (82), ont toutes été traitées, elles figurent dans le PV de synthèse figurant en annexe, qui est enrichi des réponses de la mairie et commentaires du commissaire enquêteur.

Sur le projet de PLU, une centaine de contributions du public, concernaient l'OAP du parc de la mairie, sujet qui n'a été abordé au niveau des PPA que par la Préfecture sur le point des logements sociaux.

Certains sujets se sont retrouvés cités par les PPA et le public : les emplacements réservés, les zones ND.

En conclusion je note que la mairie fait évoluer son projet, ce qui est l'un des objectifs de l'enquête publique sur les points suivants :

Zones ND : elles seront supprimées, basculées en zone Naturelle N : demande formulée par la Préfecture, la CDPENAF, le SOL

Demande de la Chambre des métiers : modification du règlement écrit permettant jusqu'à 100 m² de stockage en zone U

Modification du tracé de la zone 2AUc, suite à l'avis formulé par la CCPA

La prise en compte des observations réglementaires de RTE

Concernant le développement commercial en zone Ub1, limitation à 300 m² de surfaces de vente, et sur le site de Moiry (zone Uia), suppression de la possibilité de commerce de détail, demandes du SOL

Classement en zone A des parcelles AH91 et AH 87, sur demande de la Chambre d'Agriculture

Surfaces hydrographiques : la mairie accepte de modifier le règlement pour permettre l'usage agricole, sous réserve de maintenir les fonctionnalités écologiques de ces milieux.

Emplacements réservés (ER 26, 32, 35,42) : qui traversent des parcelles agricoles, la mairie va étudier la faisabilité de déplacer ces aménagements en limite de zone U.

Elle répond positivement à la CPDENAF pour basculer de zone A à As, les secteurs de ZNIEFF de type 1 à l'exception de parcelles supports de constructions agricoles existantes, et la parcelle 15 ou un permis de construire est validé.

Rez-de-chaussée commerciaux, accède à la proposition d'identification de certains, mais sans vouloir les spécialiser.

OAP de la mairie : l'instruction du permis de construire qui sera déposé par l'opérateur, prendra en compte les préconisations (p33-34 et 42-47 du diagnostic de Polyexpert, ainsi que les mesures ERC figurant p 63 de l'évaluation environnementale), qui seront mentionnées dans son arrêté. L'opérateur devra les appliquer en conformité avec l'arrêté, et la collectivité, accompagnée des autorités compétentes vérifiera son exécution.

Au vu de ses éléments je donne un **avis favorable** à la révision du PLU de la commune de Lentilly,

Les évolutions à mettre en œuvre sont nombreuses, je formulerais donc peu de recommandations :

- Organisation des documents : à l'avenir préférer une organisation du texte, avec une hiérarchisation claire (numéros, lettres), plutôt que basée sur la typographie et les couleurs.
- Parc de la mairie : je recommande que l'opérateur fasse une demande de dérogation concernant les espèces protégées.

A Meyzieu, le 23 février 2025,

Gilbert HALEPIAN
Commissaire enquêteur

